PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

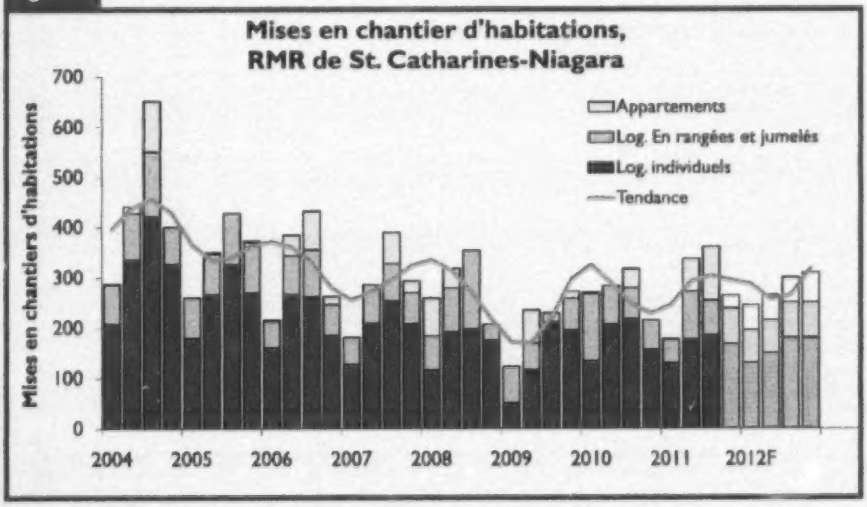
Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Les ventes de logements existants ont été vigoureuses au troisième trimestre de 2011, mais elles se replieront entre octobre et décembre. L'activité restera stable pendant la majeure partie de 2012, et le nombre annuel de ventes atteindra 5 760.
- Le prix des logements reculera légèrement au quatrième trimestre de 2011, avant de se redresser progressivement pour culminer pendant les six derniers mois de 2012.
- La construction résidentielle va régresser de près de 2 % l'an prochain par suite du repli de l'activité dans le segment des maisons individuelles. En revanche, la production d'ensembles de forte densité demeurera stable.

Figure 1

Mises en chantier d'habitations, RMR de St. Catharines-Niagara



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Marché de la revente**

2 **Marché du neuf**

4 **Facteurs économiques**

4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

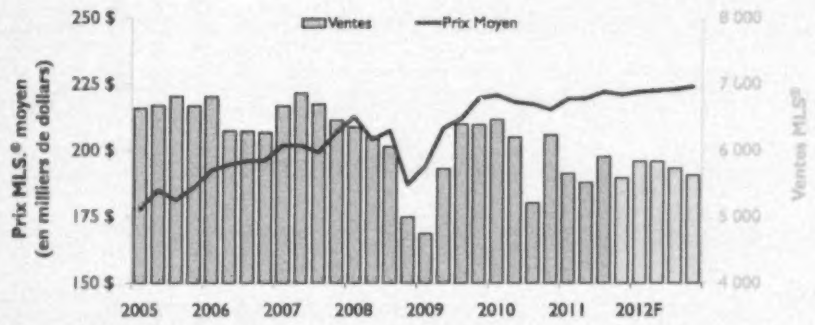
5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Ventes MLS® et prix moyen, région de St. Catharines-Niagara



Source: SCHL et ACI (MLS®)
* Les données sur les ventes et les prix sont désaisonnalisées. Les données trimestrielles sur les ventes sont multipliées par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an.

Marché de la revente

La montée du prix des logements va ralentir à Niagara en 2012

Les ventes de logements existants ont atteint leur point culminant au troisième trimestre de 2011, mais elles se replieront entre octobre et décembre. Durant la première moitié de 2012, elles s'intensifieront pour ensuite ralentir jusqu'à la fin de l'année. En chiffres annuels, le volume de ventes restera néanmoins relativement stable l'an prochain. Grâce aux bas taux d'emprunt, le secteur de l'habitation a résisté remarquablement bien à la grande incertitude qui plane sur le marché international des capitaux. Toutefois, la décrue de la création d'emplois va modérer la progression des ventes en 2012. Compte tenu de sa proximité des États-Unis et de sa dépendance à l'égard des échanges commerciaux avec ce pays, Niagara est particulièrement vulnérable au fléchissement éventuel de l'économie américaine. Les ventes subiront aussi les effets du nombre réduit d'accédants à la propriété sur le marché, car la demande provenant de ce groupe a été pour une bonne part satisfaite au cours des dernières années.

Le marché de l'existant de la région du Niagara reprendra de la vigueur après la diminution des ventes en 2011 et restera équilibré en 2012; le prix moyen progressera d'environ 1 % sur douze mois. L'augmentation ne dépassera donc pas le taux d'inflation comme ce fut le cas à la fin de 2009 et au début de 2010. Vu la progression modérée des transactions prévue au début de 2012, le délai de vente s'accroîtra aussi un peu, tirant à la hausse le nombre de nouvelles inscriptions. De ce fait, les prix monteront à un rythme inférieur à ceux de 2010, parce que les acheteurs se tourneront vers les logements existants abordables. Depuis les changements apportés par le gouvernement aux critères d'admissibilité à un prêt hypothécaire en 2010 et en 2011, les accédants à la propriété obtiennent des emprunts pour des logements moins chers que par le passé. Cette situation se traduira par une baisse du prix moyen des logements à Niagara. Par ailleurs, le nombre de transactions visant des habitations haut de gamme reculera au cours des prochains mois et au début de 2012, à cause de l'incertitude qui règne sur le marché des capitaux. On constate d'ores et déjà une diminution des dépenses engagées par les consommateurs ontariens pour les articles de prix élevé. La demande accrue pour les habitations à prix relativement modeste et le repli des ventes d'habitations haut de gamme auront pour effet de limiter la montée des prix en 2012.

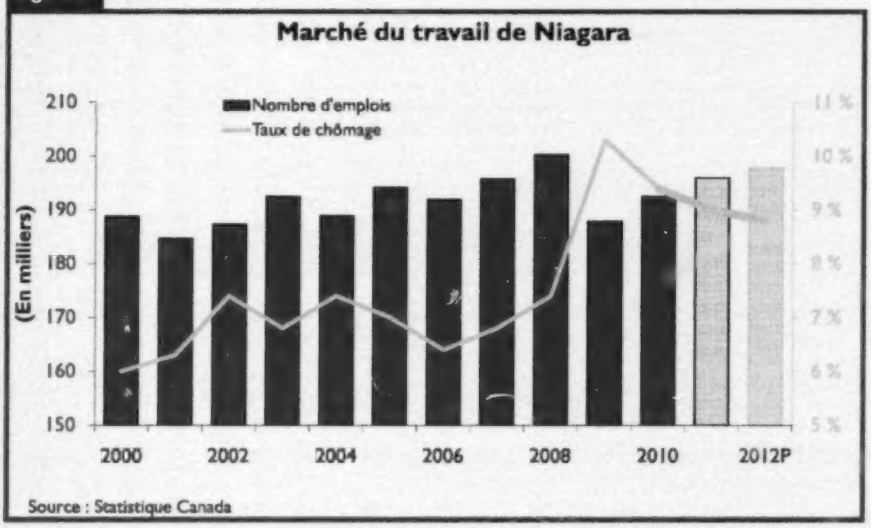
Compte tenu de la diminution du nombre d'accédants à la propriété sur le marché, le taux d'inoccupation va régresser en 2012 à Niagara. En fait, la proportion de logements locatifs vacants a déjà diminué entre avril 2010 et le même mois en 2011. Un nombre croissant d'accédants à la propriété éventuels demeureront locataires et reporteront l'achat d'un logement. Certains pourraient toutefois décider d'acquérir une propriété plus tôt que prévu si les taux d'intérêt et les prix restent stables.

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent, la production d'appartements augmente

Bien que le secteur de la construction résidentielle ait connu de faibles résultats au quatrième trimestre de 2010 et une activité ralentie pendant les trois premiers mois de 2011, le nombre de mises en chantier d'habitations augmentera en 2011 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara. Le volume

Figure 3



Source : Statistique Canada

d'unités commencées diminuera toutefois entre octobre et décembre, après trois hausses trimestrielles ininterrompues. L'an prochain, le rythme des mises en chantier s'accélérera progressivement, tout en demeurant relativement stable. La décrue de la demande sur le marché du neuf se fera surtout sentir dans le segment des maisons individuelles et celui des jumelés, deux catégories qui subiront davantage les effets de la concurrence livrée par le marché de la revente où l'offre de logements abordables est abondante. Cependant, le fléchissement de l'activité dans le segment des habitations individuelles ne peut être uniquement attribué au tassement de la demande. La disponibilité des terrains et les changements démographiques à Niagara ont aussi favorisé la production d'immeubles de forte densité. La lenteur de la croissance démographique continuera de peser sur la production de logements. En revanche, le marché profitera de la demande continue des acheteurs nantis, en provenance notamment de la région du Grand Toronto (RGT) et de l'étranger, qui viendront s'installer à Niagara, en raison de l'abordabilité des logements, du climat et de sa proximité aux grands centres canadiens et américains.

Alors que la proportion de maisons individuelles commencées continue de reculer à Niagara, la proportion d'appartements en copropriété augmente. On prévoyait que les mises en chantier d'habitations seraient moins nombreuses en 2011 qu'en 2010. Cependant, grâce à la vive croissance de la production dans le segment des appartements en copropriété, le nombre total de logements entamés sera supérieur à celui de l'an dernier. À Niagara, on n'avait pas vu autant d'appartements commencés depuis le début des années 1990, et l'activité augmentera encore en 2012 dans ce segment. Les immeubles de forte densité continueront à gagner en popularité. Compte tenu du vieillissement de la population de Niagara, un nombre accru de ménages dont les enfants ont quitté la maison opteront pour un logement nécessitant peu d'entretien, comme un appartement ou une maison en rangée en copropriété.

Facteurs économiques

L'emploi dans le secteur tertiaire et la migration appuient le marché de l'habitation

La création d'emplois a connu une vive croissance en début d'année, mais on s'attend à ce qu'elle ralentisse pendant les six derniers mois de 2011, à cause de l'incertitude qui pèse sur l'économie américaine. Néanmoins, grâce à la vigueur observée durant les premiers mois de l'année, l'emploi connaîtra une hausse moyenne de près de 2 % en 2011. L'emploi reprendra ensuite progressivement de la vigueur, mais le taux de croissance sera moitié moindre en 2012 de ce qu'il était en 2011.

Le secteur tertiaire demeure le moteur de la croissance, et le niveau d'emploi dans cette branche d'activité a atteint son point culminant au troisième trimestre de 2011. Quant au taux de chômage désaisonnalisé, il a diminué chaque mois depuis le début de l'année. Cette tendance se poursuivra en 2012, bien qu'à un rythme modéré, car le nombre de postes augmente dans les secteurs de la haute technologie, de la technologie de l'information, de la santé, de l'éducation et du tourisme. Le taux de chômage en 2012 touchera son niveau le plus bas depuis 2008. Depuis peu, l'emploi s'améliore dans le secteur des biens, quoique le nombre de postes continue à diminuer dans cette branche de l'industrie. Il y a dix ans, ce secteur représentait environ 28 % de

l'emploi total dans la RMR, tandis que cette proportion se situe maintenant à 20 %.

En ce qui a trait à la demande de logements, la qualité des emplois joue aussi un rôle de premier plan. La création d'emplois à plein temps dans les groupes d'âge les plus susceptibles d'acheter une habitation augure bien pour le marché de l'habitation. Les personnes ayant un poste à temps plein ont tendance à faire de gros investissements, comme l'achat d'une maison, dès qu'elles accumulent la mise de fonds nécessaire. Depuis le début de 2011, le nombre d'emplois à temps plein affiche une forte croissance d'une année sur l'autre dans le groupe des 45 à 64 ans, facteur qui a contribué à la demande de logement cette année. À la même période, le nombre de postes à temps plein s'est aussi accru dans la catégorie des 25 à 44 ans. Dans ces deux groupes, le taux d'emploi, qui mesure la proportion de la population embauchée par catégorie d'âge, a augmenté au même rythme. Cela indique que l'expansion de l'emploi dans ces deux catégories d'âge ne tient pas simplement à une augmentation du nombre de personnes dans cette tranche de la population. Le taux d'activité mensuel désaisonnalisé a progressé de façon ininterrompue depuis octobre 2010, jusqu'aux mois de juin et de juillet, où il a légèrement reculé. Bien que ce repli puisse être éphémère, il laisse néanmoins entendre que le rythme de la création de postes à temps plein ralentit lentement à l'arrivée de 2012. L'économie de Niagara continue à se diversifier afin d'être moins dépendante du secteur de la fabrication et du commerce avec les États-Unis. On vise ainsi à réduire les fluctuations dans l'activité du marché de l'emploi en regard des années antérieures. La population active de Niagara atteindra un niveau sans précédent en 2012, ce qui témoigne d'un optimisme croissant pour les chercheurs d'emploi dans les divers secteurs de la région.

L'immigration internationale et la migration intraprovinciale continueront à contribuer à la modeste croissance démographique. Entre 2005 et 2010, environ 61 % des nouveaux arrivants à Niagara provenaient de l'étranger, près de 16 %, de la RGT et 14 %, d'une agglomération autre qu'une RMR en Ontario. Pendant la période 2009-2010, le nombre de migrants en provenance de la RGT a plus que triplé par rapport à l'année précédente. Ce nombre continuera de croître, car des retraités, des semi-retraités et des familles avec adolescents provenant de la RGT viendront s'installer dans la région. Les professionnels de l'industrie, notamment les courtiers en immeubles et les constructeurs, continueront de multiplier les stratégies et les promotions commerciales mises en œuvre, en vue de mettre en valeur le mode de vie et les collectivités axés sur les besoins des 55 ans et plus.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Résumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5,896	5,808	6,024	5,650	-6.2	5,760	1.9
Nouvelles inscriptions MLS®	12,428	11,691	12,346	11,850	-4.0	12,200	3.0
Prix MLS® moyen ($)	203,647	209,563	217,938	221,000	1.4	223,000	0.9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	680	574	714	660	-7.6	640	-3.0
Logements collectifs	458	285	372	480	29.0	480	0.0
Jumelés	56	42	60	30	-50.0	20	-33.3
Maisons en rangée	288	164	271	250	-7.7	250	0.0
Appartements	114	79	41	200 **		210	5.0
Tous types de logement confondus	1,138	859	1,086	1,140	5.0	1,120	-1.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	375,998	368,423	378,640	378,000	-0.2	380,000	0.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4.3	-0.6	0.8	-0.5	-	1.2	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.3	4.4	4.4	3.4	-1.0	3.2	-0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	777	804	817	835	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.60	-	3.56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.42	-	5.43	-
Nombre annuel d'emplois	200,300	187,900	192,500	196,000	1.8	197,900	1.0
Croissance de l'emploi (%)	2.3	-6.2	2.4	1.8	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	7.4	10.3	9.4	9.0	-	8.8	-
Migration nette	54	796	936	1,000	6.8	1,050	5.0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

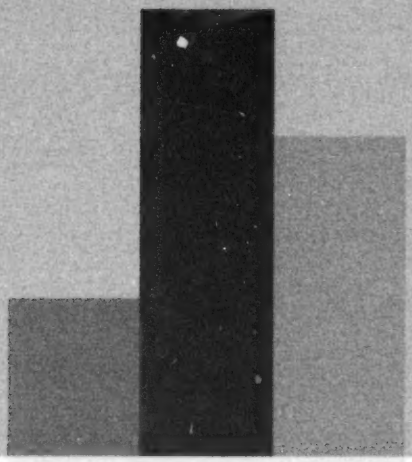
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64317_2011_B02